STADT HASLACH IM KINZIGTAL

04 Begründung

zum

Bebauungsplan

„Brühl III“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Begründung zum Bebauungsplan „Brühl III“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Projekt-Nr.

22045

Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: 23.02.2026 DWI

Datum

30.04.2026

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Str. 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 2

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

2.2.1 Nutzungen 3

2.2.2 Ver- und Entsorgung 3

2.2.3 Erschließung 4

2.2.4 Störfallbetriebe und Altlasten 4

2.2.5 Emissionen 4

2.2.6 Überschwemmungen 7

2.2.7 Kampfmittel 8

2.2.8 Landwirtschaft 9

2.2.9 Impressionen Plangebiet 11

3. Übergeordnete Vorgaben 12

3.1. Regionalplanung 12

3.2. Flächennutzungsplan 13

3.3. Bestehende Bebauungspläne 14

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 14

4. Verfahren 15

5. Artenschutz 16

6. Planungskonzept 16

6.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 16

6.2. Bebauungskonzept 17

6.3. Verkehrserschließung 18

6.4. Ver- und Entsorgung 19

6.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz 20

7. Entwässerungskonzeption 21

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 25

8.1. Art der baulichen Nutzung 25

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet 25

8.2. Maß der baulichen Nutzung 26

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen 26

8.2.2 Grundflächenzahl 26
8.2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl 27
8.3. Bauweise 28
8.4. Überbaubare Grundstücksflächen 29
8.5. Stellung der baulichen Anlagen 30
8.6. Flächen für Stellplätze, (Tief-)Garagen und Carports 31
8.7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen 31
8.8. Verkehrsflächen 31
8.9. Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 33
8.10. Öffentliche Grünflächen 36
8.11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 36
8.11.1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung 36
8.11.2 Lichtinduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 37
8.11.3 Metalloberflächen 37
8.11.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 37
8.11.5 Dachbegrünung 37
8.11.6 Vermeidung von Vogelschlag 38
8.11.7 Schutzmaßnahmen für Amphibien 38
8.11.8 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 39
8.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG 39
8.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 44

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 48
9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 48
9.1.1 Dachgestaltung 48
9.2. Werbeanlagen 48
9.3. Grundstücksgestaltung 48
9.3.1 Einfriedungen 49
9.4. Versorgungsleitungen 50
9.5. Stellplatzverpflichtung 50
9.6. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien 51

10. Flächenbilanz 51

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Geruchsprognose 6
Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs in der Überflutungsfläche eines HQextrem 7
Abb. 5: Überflutungstiefen 0 – 0,25 m bei einem HQextrem 7
Abb. 6: Auszug aus der Überprüfung der Kampfmittelbelastung über Luftbildauswertung 8
Abb. 7: Wertstufen der Flurbilanz 2022 für das Stadtgebiet Haslach im Kinzigtal 10
Abb. 8: Blick nach Südwesten in die offene Landschaft 11
Abb. 9: Einfamilienhäuser an Manfred-Hildenbrand-Str. und Waldseeweg 11
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 12
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 13
Abb. 12: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Brühl II". 14
Abb. 13: Lage des Untersuchungsraums (rot umrandet) 15
Abb. 14: 3D-Modell des Bebauungskonzeptes (Stand April 2024) (Quelle: bhmp) 17
Abb. 15: Verkehrsplanung mit Baufenster (Quelle: Wald + Corbe und bhmp, 2025) 19
Abb. 16: Freiraumkonzeption (Stand: Januar 2026) (Quelle: bhmp) 21
Abb. 17: schematische Darstellung der geplanten Entwässerung (Quelle: Entwässerungskonzeption, 2025) 24
Abb. 18: Beispielhafte Darstellung von Kettenhäusern (Quelle: bhmp) 28
Abb. 19: Bereiche zur Errichtung von Garagen und Carports (in orange: zulässiger Bereich zur Errichtung von Garagen und Carports; in lila: Ausschluss von Garagen und Carports; Zuschnitt der Baugrundstücke sind beispielhaft; Quelle: bhmp) 30
Abb. 20: Ausrichtung von Hauptgebäuden (Quelle: bhmp) 30
Abb. 21: Darstellung der Wendemöglichkeiten in Planstraße A und der Planstraße B (Quelle: bhmp) 32
Abb. 22: Darstellung der Wendemöglichkeit in der Planstraße C (Quelle: bhmp) 32
Abb. 23: Geplanter Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation (blau) sowie an das Entwässerungsgrabensystem (grün). Hellblau: anteilige Entwässerung in das öffentliche Entwässerungssystem 34
Abb. 24: Schallimmissionen im Nachtzeitraum (Quelle: Schallgutachten) 41
Abb. 25: Maßgeblicher Außenlärmpegel (Quelle: Schallgutachten) 42
Abb. 26: Schallimmissionen im Tageszeitraum – mit Bebauung (Quelle: Schallgutachten) 43
Abb. 27: in Gelb: Baufelder an der Grenze zu Bereichen mit ≥ 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit (Quelle: Geruchsgutachten) 44
Abb. 28: Vorgartenzone und rückwärtige Bereiche der Baugrundstücke 49

Tabellenverzeichnis **Seite**

Tab. 1: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete (relative Grenzhäufigkeiten*) nach TA Luft 2021, Auszug aus dem Geruchsgutachten 5
Tab. 2: Anzahl geplanter Wohneinheiten und Stellplätze (Stand April 2024) 18
Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich 51

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Haslach im Kinzigtal liegt mit ihren 7.000 Einwohnern im Südschwarzwald und bildet zusammen mit den Gemeinden Fischbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

Die Altersstruktur Haslachs ist durchmischt. Ca. 16 % der Personen sind unter 18 Jahre alt, 17 % der Bevölkerung sind zwischen 24 und 37 Jahre alt und ca. 23 % sind älter als 65 Jahre alt. Es besteht deshalb eine differenzierte Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen, die die verschiedenen Bedürfnisse der jeweiligen Altersgruppen abdeckt.

Die Stadt hat auf die verschiedenen Bedürfnisse und unterschiedlichen Bedarfe ihrer Bevölkerung reagiert und möchte ein Wohnquartier entwickeln, das sich sowohl von der Bebauungsstruktur in den Bestand eingliedert, als auch landschaftliche Qualitäten schafft und einer zukunftsfähigen nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung trägt.

Durch die punktuelle Schaffung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern wird die Dichte innerhalb des Wohngebiets maßvoll erhöht, bei gleichzeitigem Schaffen zusammenhängender und qualitativ hochwertiger Grünflächen. Die Kombination aus Dichte und Grünraum trägt zu einer effizienten Nutzung des Grund und Bodens bei und schafft gleichzeitig ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld für die Bevölkerung Haslachs.

Da die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Stadt begrenzt sind, soll das Quartier im südlichen Teil des Stadtgebiets entstehen, das einen neuen Siedlungsrand bildet. Die angrenzende Landschaft ist geprägt von den Wäldern des Südschwarzwalds sowie mehreren Wiesen und Weiden, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterstehen. Es bestehen einzigartige Sichtbezüge und Wegebeziehungen in die Landschaft, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.

Ziele der Planung:

- Deckung der Nachfrage an verschiedenen Gebäudetypologien und Wohnformen für alle Altersgruppen,
- zeitgemäße, zukunftsfähige, qualitätvolle sowie nachhaltige Siedlungsentwicklung,
- Schaffung von Räumen, die eine lebendige Nachbarschaft und ein gesellschaftliches Miteinander fördern,
- Schaffung eines ökologisch hochwertigen Naturraums,
- Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsrands mit hochwertigen Grünräumen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Brühl III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und qualitativ hochwertigen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt in Stadtrandlage und somit im Außenbereich des Stadtgebiets.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2023)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 1071, 1072, 1073, 1074, 1074/1, 1081, 1081/1, 1083 und 1084 gänzlich sowie Teile der Flurstücke 1088, 1089, 1090, 1091, 1092. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,57 ha.

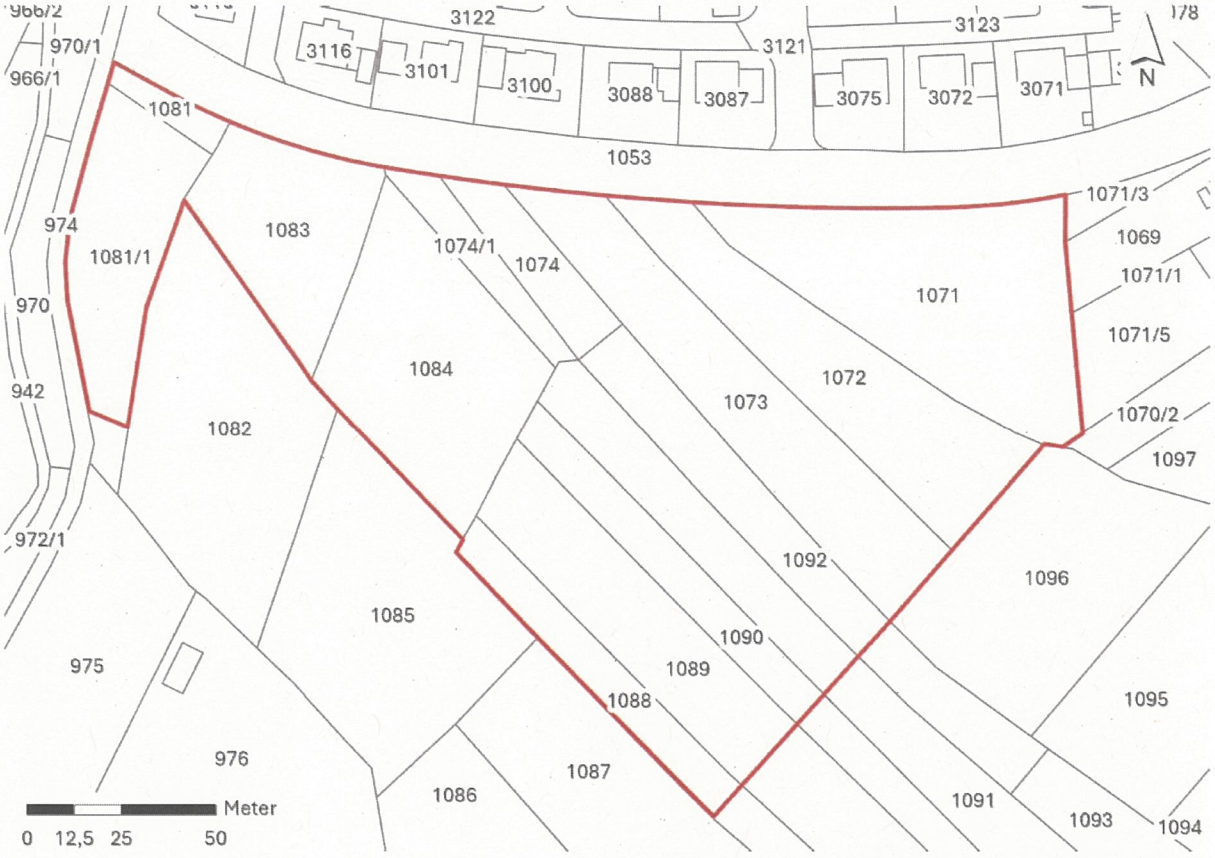


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK der Stadt Haslach)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet schließt an das Baugebiet Brühl II an, das überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Westlich und östlich des Gebiets befinden sich Einfamilienhäuser, an die das Plangebiet anschließt. Im Westen fließt der Hofstetterbach und im Osten der Mühlenbacher Talbach, die von Süden nach Norden verlaufen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand schließen im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt an das Plangebiet an. Es besteht ein enger räumlicher Bezug zur offenen Landschaft und zum nahen Waldgebiet, das sich auf den Ausläufern des Gehrenbergs befindet. Alles in allem ist das Gebiet aufgrund der Ortsrandlage eher ländlich geprägt.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Der Anschluss des Gebiets an die notwendigen Versorgungsleitungen wird über die im Norden angrenzende Manfred-Hildenbrand-Straße erfolgen. Die weitere Versorgung wird über die Planstraßen gesichert.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Für den Anschluss des Schmutzwassers wurde bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Brühl II“ ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation im nördlichen Bereich des Neubaugebietes „Brühl III“ vorbereitet, an welchen die gepl. Schmutzwasserkanalisation des Baugebietes angeschlossen wird.

Die für die an den Bächlewald angrenzenden Grundstücke vorgesehene öffentliche Schmutzwassertrasse soll in Richtung Nordwesten zu der bestehenden Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanalisation (mit Unterquerung des Hofstetterbachs) ableiten.

Für eine schadlose Ableitung im Bereich des öffentlichen Entwässerungssystems wird der Nachweis im Rahmen des Entwässerungskonzepts erbracht. Weitere Ausführungen zur geplanten Entwässerung sind in Kap. 7 oder dem Entwässerungskonzept (Anlage 3) zu entnehmen.

2.2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist großräumig mit dem Auto über die von Süden nach Norden verlaufende L 294 (Mühlenbacher Str.) zu erreichen. Im Norden schließt die Manfred-Hildenbrand-Str. direkt an das Plangebiet an.

Die Stadt ist außerdem über den örtlichen Bahnhof an das örtliche Schienenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof liegt nördlich des historischen Ortskerns und wird von der Schwarzwaldbahn angefahren, die von Offenburg bis nach Konstanz fährt. Über das Fuß- und Radwegenetz ist die Planfläche innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Bushaltestellen in der Hebel- und Mühlenbacher Straße sind vorhanden.

Im Westen des Plangebiets führt der Fußweg Bächlewaldweg nach Norden und stellt eine wichtige Fußverbindung zu den nordwestlich gelegenen schulischen Einrichtungen dar. Auch im Osten befindet sich ein Fußweg (Waldseeweg), der das Gebiet fuß- und radläufig mit den sozialen Einrichtungen im Norden verbindet.

Im Süden des Plangebiets liegen einige Wanderwege, die die Naherholungsgebiete erreichbar machen.

2.2.4 Störfallbetriebe und Altlasten

Die Abfrage von nahegelegenen Störfallbetrieben und Altlasten im Plangebiet war negativ.

2.2.5 Emissionen

<u>Geruch</u>

Im Umkreis von 600 m um die Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Tierhaltungsanlagen. In ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebiets befindet sich im Bächlewaldweg 3 eine Pferdehaltung mit Reithof. Südwestlich des Plangebiets, in etwa 215 m Entfernung (Hofstetter Straße 41) befindet sich eine Rinder- und Schweinehaltung und in etwa 265 m Entfernung (Hofstetter Straße 43) eine weitere Tierhaltung. Westlich des Plangebiets, in ca. 600 m Entfernung an der zum Plangebiet abgewandten Nordseite des Spitzenbergs befindet sich ein

weiterer Reithof (Reithof zum Schänzle) innerhalb des 600 m-Radius. Unmittelbar an den Reithof zum Schänzle angrenzend befindet sich darüber hinaus eine private Pferdehaltung mit ca. 2 Pferden. Durch die Tierhaltungsbetriebe im Umfeld des Plangebiets können Geruchsimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden. Die Emission von Geruchsstoffen kann in der Umgebung einer Geruchsquelle zu erheblichen Belästigungen führen. Die Eigenschaft, beim Menschen Geruchsempfindungen auszulösen, ist eine spezifische Eigenheit des jeweiligen Stoffes. Der Geruch kann wahrgenommen werden, wenn die spezifische Geruchsschwelle des jeweiligen Geruchsstoffes überschritten wird. Üblicherweise werden Gerüche nicht aufgrund ihrer Intensität, sondern aufgrund der Häufigkeit ihrer Wahrnehmung beurteilt (TA Luft 2021).

Tab. 1: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete (relative Grenzhäufigkeiten*) nach TA Luft 2021, Auszug aus dem Geruchsgutachten

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10 (10 %) *	0,15 (15 %) *	0,15 (15 %) *

Im Rahmen eines Geruchsgutachten wurde geprüft, ob aufgrund der Geruchsbelastung erhebliche Belästigungen für die Wohnbebauung auftreten. Die vorliegende Untersuchung ermittelt und bewertet im Auftrag der Stadt Haslach im Kinzigtal die Geruchsimmissionen im Plangebiet „Brühl III" sowohl für den derzeitigen Bestand der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets einschließlich ggf. zu berücksichtigender Entwicklungsabsichten der Betriebe.

Der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nach Anhang 7 TA Luft 2021 wird im Großteil des Plangebiets eingehalten. In diesen Bereichen besteht keine Nutzungseinschränkungen für eine geplante Wohnbebauung. Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Der für Wohngebiete geltende Immissionswert von ≤ 10 % kann in Anlehnung an die Gemengelageregelung nach Nr. 3.1 Anhang 7 TA Luft 2021 für den Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzung bzw. dem Außenbereich und der geplanten Wohnnutzung (Plangebiet) auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Aus gutachterlicher Sicht sollte der Zwischenwert den Immissionswert von 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit für Dorfgebiete gemäß TA Luft 2021 für die Wohnbebauung im Plangebiet, die sich im Übergang zum Außenbereich befindet, an der geplanten Bebauung jedoch nicht überschritten werden.

Eine juristische Prüfung einer Überschreitung der 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit hat ergeben, dass im vorliegenden Fall eine Gemengelage vorliegt und aufgrund dessen bei einer Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von < 15 % keine erhebliche Belästigung durch Geruch vorliegt. Eine Gemengelage kann angesichts der Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkungen, der landwirtschaftlichen Prägung des im Übergangsbereich zum Außenbereich gelegenen Plangebiets und seiner erheblichen Vorbelastung angenommen werden.

Auf den Flächen, auf denen eine Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von über 15 % prognostiziert wird, ist keine Bebauung vorgesehen. Festsetzungen für die Bebauung im Grenzbereich wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

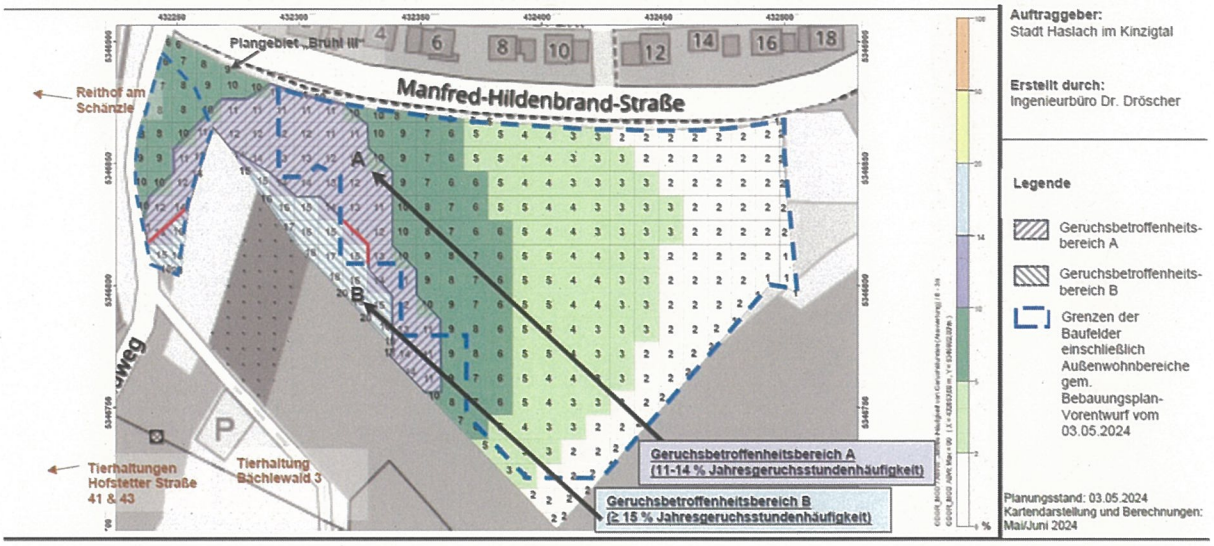


Abb. 3: Geruchsprognose
(Quelle: Schallgutachten, 2024).

Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in der Bauleitplanung eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Geruchsgutachtens wurden die Entwicklungsabsichten bei den benachbarten Betrieben abgefragt sowie die Baugenehmigungsunterlagen miteinbezogen.

Die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe richtet sich derzeit nach § 35 BauGB. Für das Fortbestehen der Betriebe sind Erweiterungsmöglichkeiten nicht zwingend erforderlich. Dies spiegelt auch die Antwort der Betreiber auf Nachfrage nach Entwicklungsbedarfen wider: die Betreiber der landwirtschaftlichen Betriebe gaben keine weiteren Erweiterungsbedarfe an. Dies wurde bei der Berechnung der Geruchsbelastung für das geplante Wohngebiet im vorliegenden Geruchsgutachten berücksichtigt.

Schall

Des Weiteren steht in ca. 890 m Entfernung zum nahest möglichen Baugebietsrand ein Schießstand des örtlichen Jäger- und Schützenvereins, von dem Lärmemissionen ausgehen können. Auch diese Nutzung genießt Bestandsschutz. Ein Lärmgutachten hat ergeben, dass vom Schießstand keine erhebliche Beeinträchtigung ausgeht.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch durch Verkehrslärmemissionen ausgehend von der Manfred-Hildenbrand-Straße zu erwarten. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingegangen. Detaillierte Ausführungen sind dem Kapitel 8.12. „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" zu entnehmen.

2.2.6 Überschwemmungen

Das Plangebiet liegt in der Überflutungsfläche eines HQextrem.

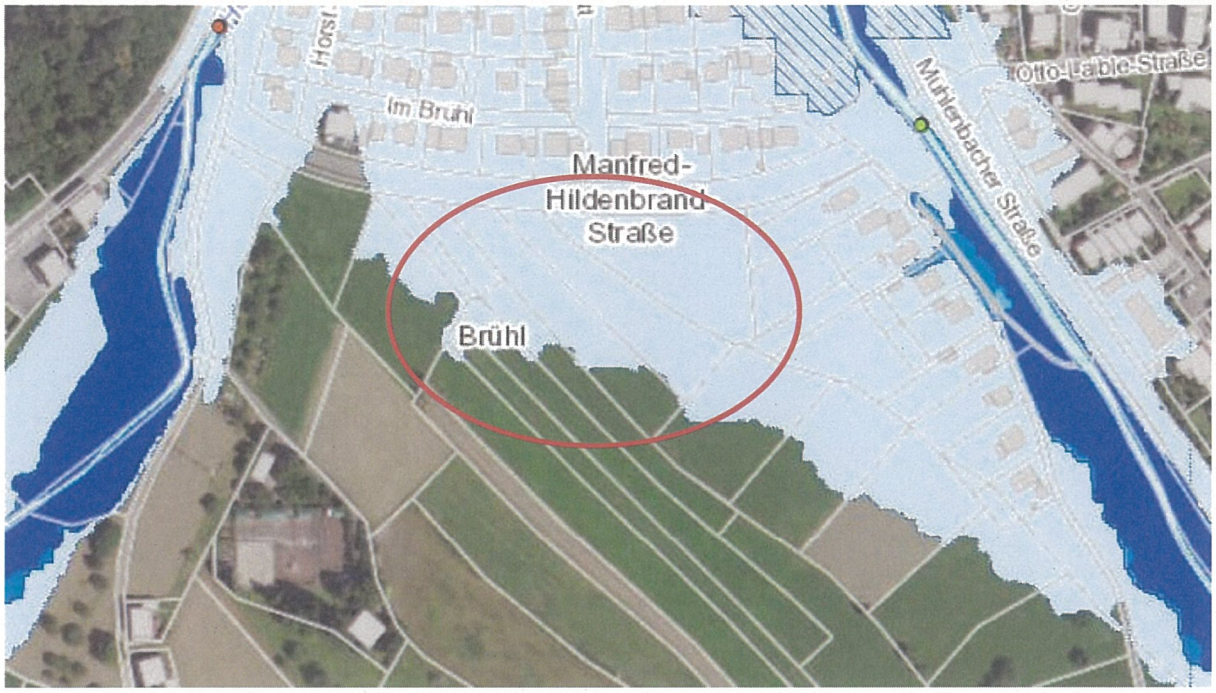


Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs in der Überflutungsfläche eines HQextrem
(Quelle: LUBW, 2023).

Bei einem HQextrem kann sich das Wasser bis zu einer Überflutungstiefe von 25 cm stauen.

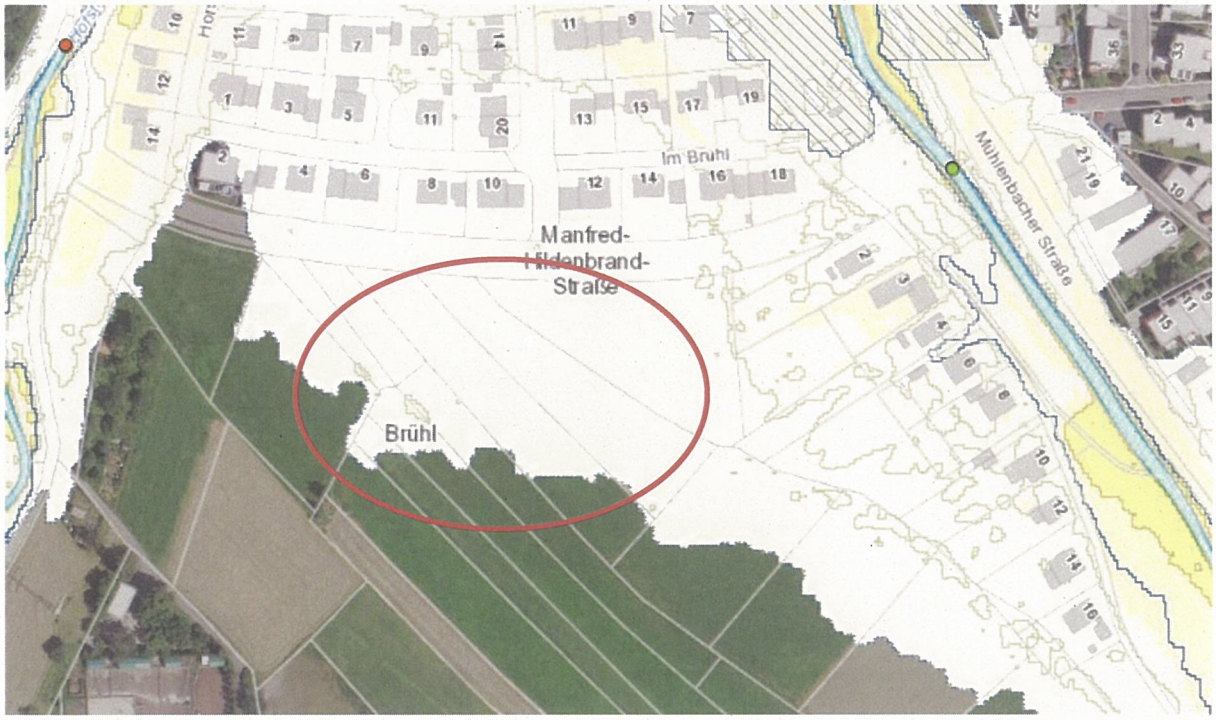


Abb. 5: Überflutungstiefen 0 – 0,25 m bei einem HQextrem
(Quelle: LUBW, 2023).

Das Baugebiet soll insgesamt um mindestens 0,5 m angehoben werden. Die in den Hochwassergefahrenkarten dargestellte Überflutungssituation wird sich aufgrund der

Geländeanpassung verändern. Eine Retentionsraumbilanzierung ist für das Plangebiet innerhalb von Überflutungsflächen HQextrem nach §76 WHG nicht erforderlich.

2.2.7 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat einen Verdacht auf Kampfmittelbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs ergeben. Für den südwestlichen Teil des Planungsgebiets kann das Vorhandensein von Blindgängern nicht ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass nach dem zweiten Weltkrieg im Plangebiet vorhandene Bombentrichter mit unterschiedlichen Materialien aufgefüllt wurden. Dies erfordert einen besonderen Umgang im Rahmen der Bauausführung.

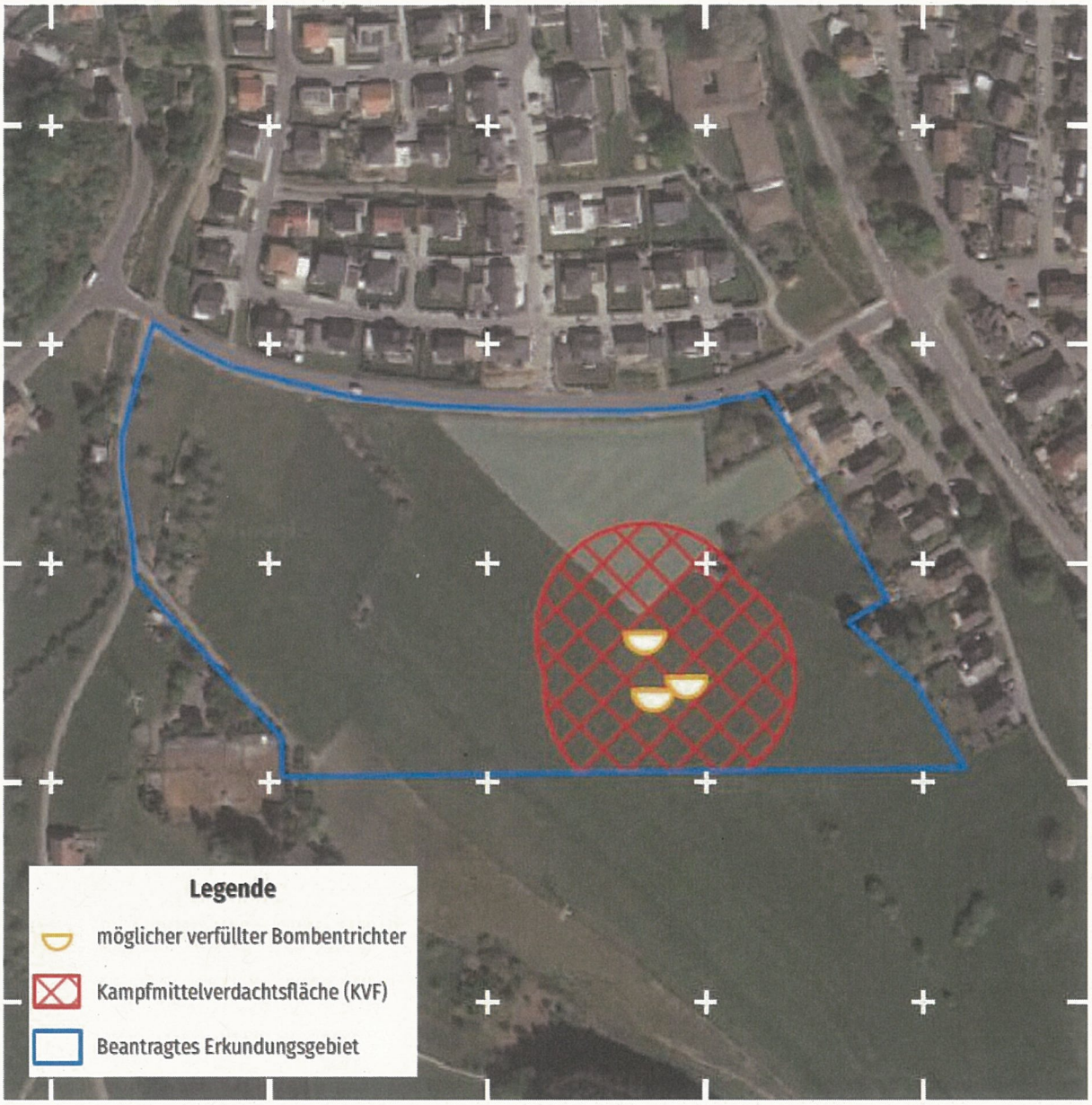


Abb. 6: Auszug aus der Überprüfung der Kampfmittelbelastung über Luftbildauswertung
(Quelle: UXOPRO, 26.09.2022)

2.2.8 Landwirtschaft

Die Stadt Haslach hat einen hohen Anteil an Wald- und Landwirtschaftsflächen. Während im Norden Haslachs eher Böden mit niedriger Bodenqualität vorherrschen (Grenzflur und Untergrenzflur), so befinden sich im Süden Haslachs Böden mit der Kategorie „Vorbehaltsflur I". Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Die Kategorie „Vorbehaltsflur" schließt jedoch eine andere Nutzung nicht aus.

Die Planfläche befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde, die sie in den letzten zehn Jahren schrittweise aufgekauft hat. Derzeit sind die Flächen an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Die Pächter wurden schriftlich über die Kündigung ihrer Pachtverträge informiert. Die Flächen werden zur Grünlandbewirtschaftung genutzt und dienen überwiegend der Futtermittelproduktion. Die Kündigung der Pachtverträge verursacht keine existenzbedrohende Situation für die landwirtschaftlichen Betriebe, die ihre Futtermittel anderweitig beziehen können. Folgende Schläge nehmen durch das Plangebiet jedoch in ihrer Länge ab: 1088, 1089, 1090, 1091 und 1092. Der kleinste Schlag (1094) hat nach der Trennung eine Länge von 50 m. Die weiteren Schläge besitzen auch nach Realisierung des Baugebiet eine Länge von über 130 m, die eine wirtschaftliche Bewirtschaftung möglich macht, sodass auch nach Realisierung des Plangebiets eine wirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.

Im Rahmen des Wohnbauflächenbedarfsnachweises wurden die begrenzten Innenentwicklungspotentiale sowie alternative Flächen im Außenbereich überprüft. Den ermittelten geringen Entwicklungspotenzialen stehen rund 270 Einträge von Bauplatzinteressierten gegenüber, deren Bedarf weder durch die bestehenden Innenentwicklungspotenziale noch durch die verfügbaren Flächenreserven gedeckt werden kann.

Die Stadt Haslach kommt zum Ergebnis, dass die Planfläche eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung Haslachs ist. Aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist eine konzentrierte Siedlungserweiterung auf einer größeren zusammenhängenden Fläche kleineren Arrondierungen vorzuziehen. Zwar finden sich im Norden der Stadt Böden mit geringerer Qualität, jedoch gibt es dort keine zusammenhängenden Flächen, die sich für eine großflächige Siedlungserweiterung eignen. Daher soll die im Süden liegende Planfläche entwickelt werden. Durch die angestrebte hohe Wohndichte kann der Erschließungsaufwand gering gehalten werden. So wird langfristig Fläche eingespart.

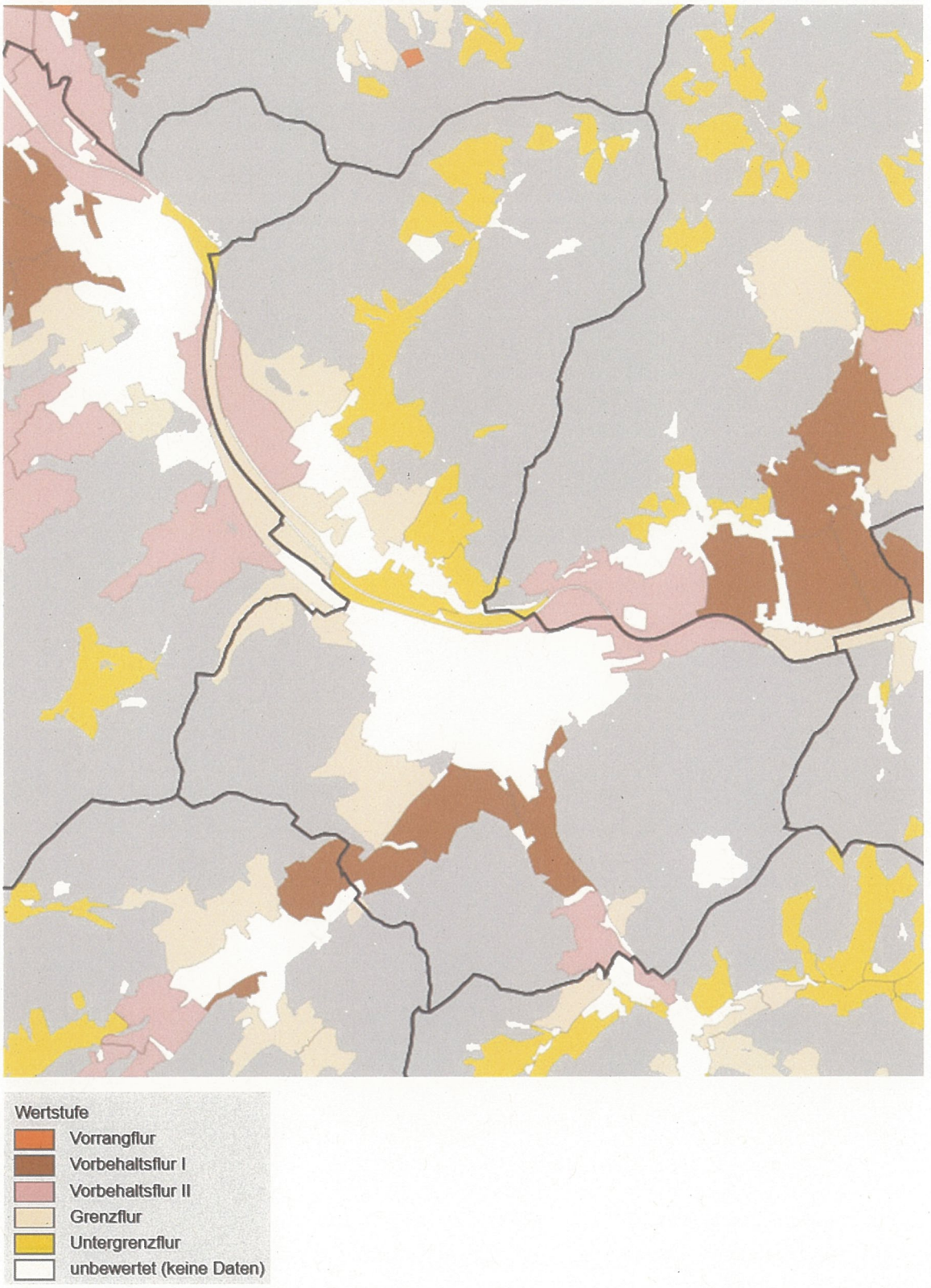


Abb. 7: Wertstufen der Flurbilanz 2022 für das Stadtgebiet Haslach im Kinzigtal
Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlicher Raum, Stand 10.2024.

2.2.9 Impressionen Plangebiet



Abb. 8: Blick nach Südwesten in die offene Landschaft
Foto bhmp.





Abb. 9: Einfamilienhäuser an Manfred-Hildenbrand-Str. und Waldseeweg
Foto bhmp.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. Im aktuell rechtswirksamen Regionalplan aus dem Jahr 2019 ist die Planfläche als Weißfläche dargestellt und wird von keinen regional bedeutsamen Schutzgebieten überlagert. Dem Vorhaben steht aus regionalplanerischer Sicht nichts entgegen.

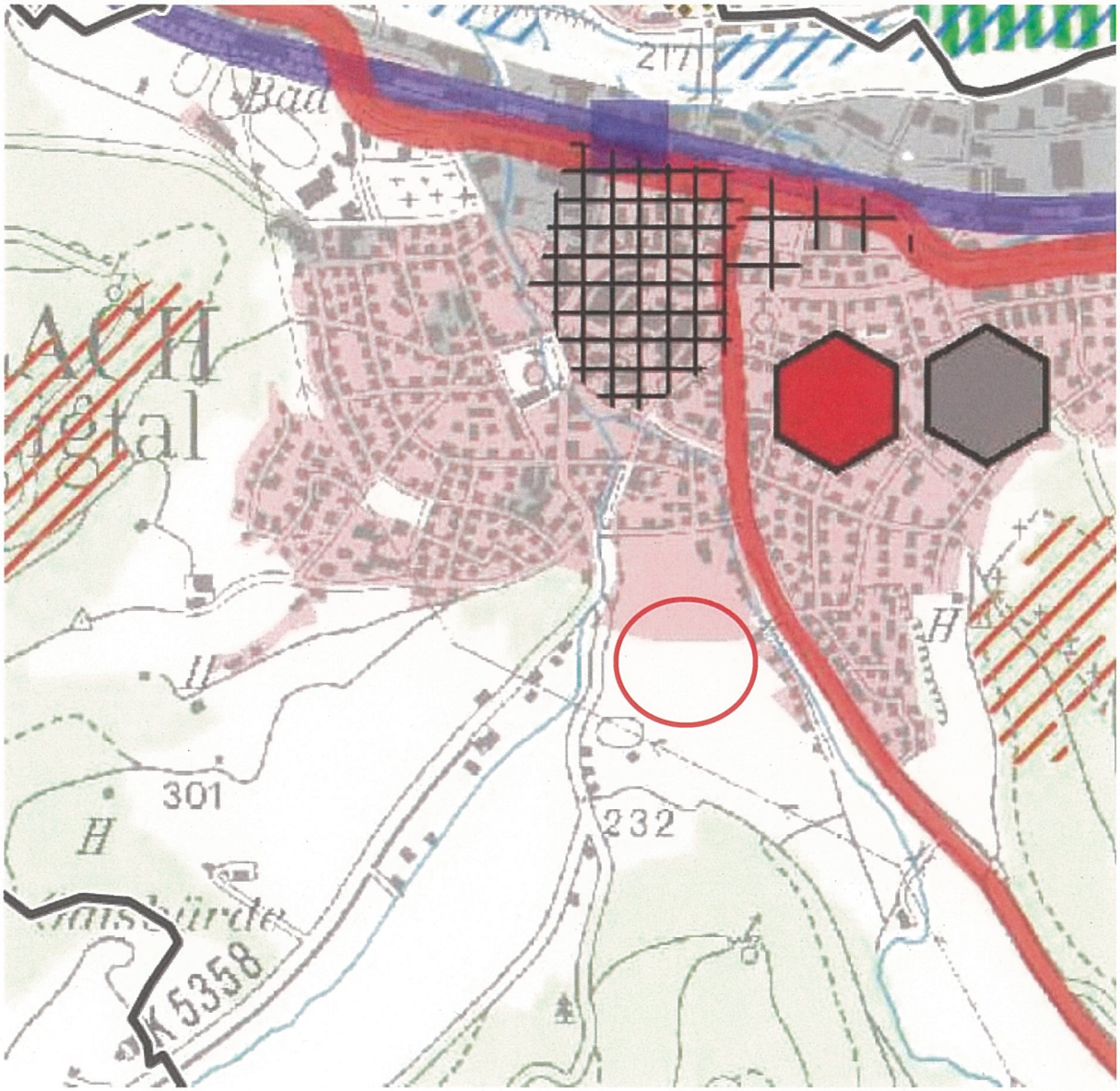


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

3.2. Flächennutzungsplan

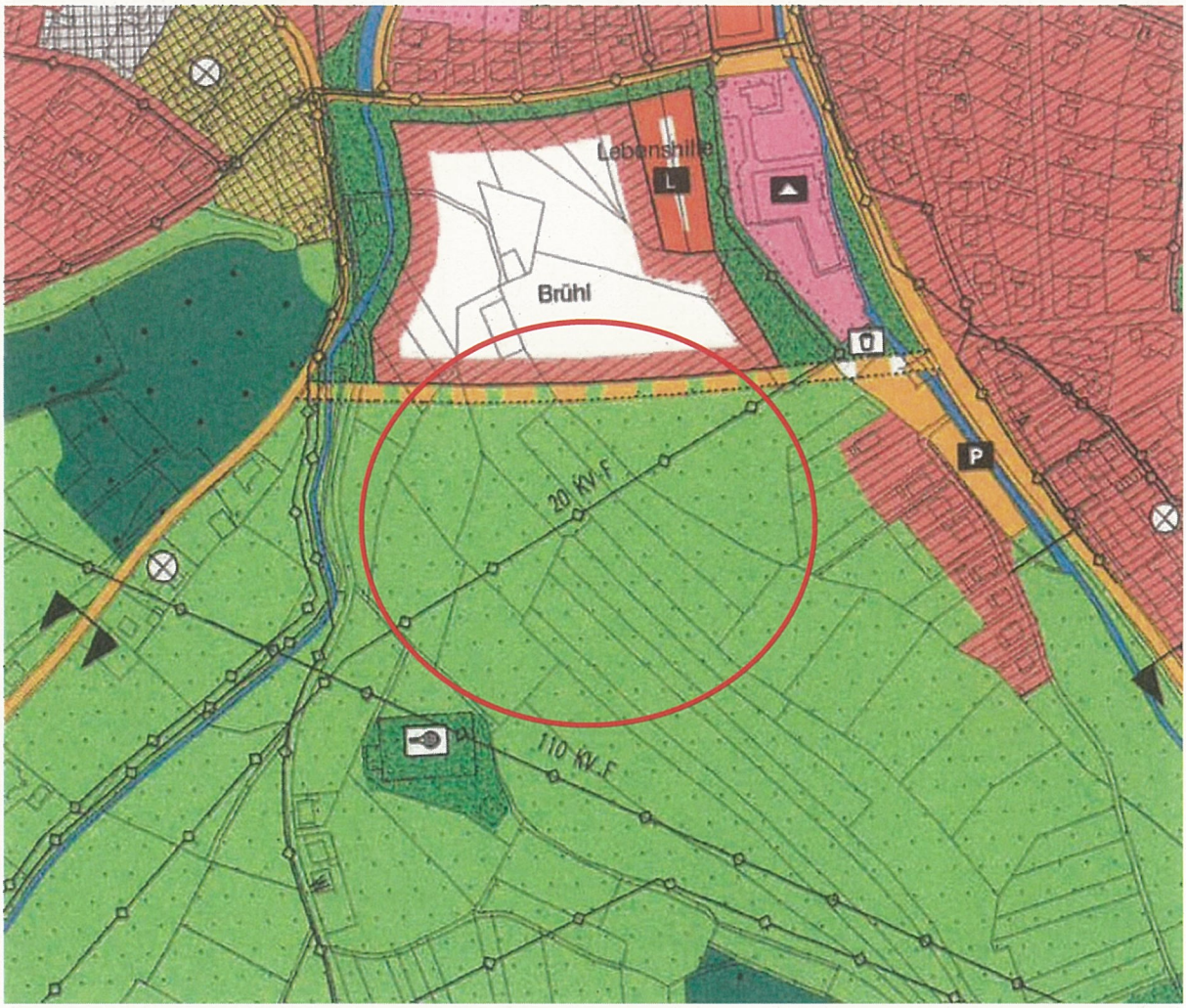


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, 2002)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Quer durch das Plangebiet verläuft zeichnerisch eine 20 kV-Leitung, die jedoch nicht mehr besteht.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Wohnbauflächenbedarf wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans begründet.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne.

An das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Brühl II aus dem Jahr 2014. Dieser sieht im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Einfamilienhäuser vor. Außerdem sichert er den Bachlauf des Hofstetterbachs sowie dessen Randbereiche. Die südlich gelegene Manfred-Hildenbrand-Str. dient dem Plangebiet Brühl III als Erschließungsstraße.



Abb. 12: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Brühl II".
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, 2014)

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet liegen von der LUBW kartierte FFH-Mähwiesen und ein Biotop gemäß § 33 BNatSchG. Die Überplanung gesetzlich geschützter Bereiche erfordert eine Ausnahmegenehmigung sowie Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht genannt und beschrieben sind.

Denkmalgeschützte Flächen oder Objekte sind nicht bekannt.

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.



Abb. 13: Lage des Untersuchungsraums (rot umrandet)
Gelb: FFH-Mähwiese; Magenta: § 33-Biotope BNatSchG
(Quelle: Luftbild LUBW)

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Brühl III“ wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Ein Vorkommen von Fledermäusen, höhlen-, halbhöhlen-, boden- und freibrütenden Vogelarten, Zauneidechse, Schlingnatter und vom Hellen- und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, sowie dem Kleinen Blaupfeil und Feuchtgrünland bewohnende Heuschrecken ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht von vornherein auszuschließen. Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP kam zum Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Vorhabens eine Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln nicht auszuschließen ist. Diesbezüglich wurden Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Planungskonzept

Allgemeiner Hinweis: Durch die Verkehrsplanung wurden im Laufe des Planverfahrens die Straßenführung, die Verortung der Bäume und des Begleitgrüns sowie der öffentlichen Besucherstellplätze und die Form der Wendeflächen optimiert. Außerdem wurden weitere Wohngebäude hinzugefügt, der geplante Grünzug verkleinert und die straßenbegleitenden Grünflächen etwas vergrößert. Eine Erschließungsstraße wurde durch einen naturnah gestalteten Entwässerungsgraben ersetzt. Eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts (Stand April 2024) wurde nicht vorgenommen. Die Planung weicht in den genannten Punkten von den nachfolgenden Abb. 14 und 16 des städtebaulichen Konzepts (Stand April 2024) ab. Der aktuelle Stand der Planung ist der Planzeichnung der Verkehrsplanung in Abb. 15 zu entnehmen.

6.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel des städtebaulichen Entwurfs Brühl III ist es, ein Wohnquartier mit einer mit dem Umfeld verträglichen städtebaulichen Dichte zu schaffen, welches seinen Teil zu einer zeitgemäßen, zukunftsfähigen, qualitätvollen sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Haslach beiträgt. Hierbei soll durch die Realisierung einer durchmischten Siedlungsstruktur, bestehend aus

verschiedenen Gebäudetypologien und Wohnformen für alle Altersgruppen, entscheidend zur Qualität des neuen Quartiers beigetragen werden. Dabei ist es wichtig, dass eine klare und zugleich zur Landschaft hin geöffnete städtebauliche Grundstruktur in Verbindung mit einem ökologisch hochwertigem Naturraum für die Ausbildung eines angemessenen und anknüpfenden Siedlungsrandes definiert und mittels unterschiedlicher Wohnformen und Gebäudetypologien innerhalb des Siedlungsgefüges eine lebendige Nachbarschaft geschaffen wird.

6.2. Bebauungskonzept

Die bauliche Struktur setzt sich überwiegend aus einem Verbund von Wohnhöfen und Wohngemeinschaften sowie Plätzen zusammen, wodurch die Bildung von Nachbarschaften gefördert wird. Unter Einbeziehung von Mehrgenerationenwohnen soll das Prinzip des gemeinschaftlichen Wohnens weiter gestärkt werden. Ergänzend zu den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Flachdach werden an bestimmten Stellen L-förmige Mehrfamilienhäuser mit höherer Dichte vorgesehen. Dies ermöglicht so eine Vielzahl unterschiedlicher Bautypologien sowie Baugruppen mit dem Schwerpunkt des generationenübergreifenden Wohnens.



Abb. 14: 3D-Modell des Bebauungskonzeptes (Stand April 2024)
(Quelle: bhmp)

Insgesamt sieht das Bebauungskonzept die Schaffung von 88 Wohneinheiten sowie 176 Stellplätze vor, davon 108 Stellplätze in drei Tiefgaragen. Da alle Grundstücke an Privateigentümer verkauft werden, können die Angaben zu den geplanten und tatsächlich hergestellten Wohneinheiten inkl. ihrer Stellplätze stark abweichen. Der festgesetzte Stellplatzschlüssel liegt bei 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, auch wenn im Planungskonzept mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit gerechnet wurde. Auf die Festsetzung von sozialem Mietwohnungsbau wurde in diesem Gebiet verzichtet, da die planungsrechtlich vorgesehene kleinteilige Wohnform (Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser) hierfür nicht geeignet ist. Ziel dieser Planung ist es, insbesondere jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und die Eigentümerquote zu stärken.

Tab. 2: Anzahl geplanter Wohneinheiten und Stellplätze (Stand April 2024)

Gebäudetyp	Anzahl insgesamt	Anzahl an WE je Gebäude	Anzahl an WE insgesamt	Geplante Stellplätze
Einzelhaus	11	1	11	22
Doppelhaus	7	2	14	28
Kettenhaus	9	1	9	18
Mehrfamilienhaus	7	9	54	108
L-Form	3	9	27	54
Quadrat	1	9	9	18
Rechteck + SG	3	6	18	36
			88	176

WE = Wohneinheiten, SG = Staffelgeschoss

6.3. Verkehrserschließung

Ausgehend von der Hauptzufahrt in das Quartier über die Manfred-Hildenbrand-Straße wird das Gebiet über die in nord-süd-Richtung verlaufenden Haupterschließung A und fünf in ost-west-verlaufende Stichstraßen (Planstraßen B – F) erschlossen.

Für die Planstraße A und B ist jeweils eine Wendemöglichkeit für Pkw sowie dreiachsige Abfallsammel- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. In der Planstraße C befindet sich zudem eine weitere Wendemöglichkeit, die sowohl dem Pkw-Verkehr als auch den Lieferverkehr dient.

Größere Rettungsfahrzeuge, die in den Stichstraßen C, D, E und F eingesetzt werden, verlassen das Gebiet nach Abschluss des Einsatzes bzw. nach Entschärfung der Gefahrensituation rückwärts.

Das gesamte Gebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Fuß- und Radverkehr begegnet dem motorisierten Verkehr gleichberechtigt. In diesem System nutzen Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Individualverkehr den Straßenraum gleichberechtigt, ohne dass eine Verkehrsart Vorrang hat. Dieses Konzept bietet mehrere Vorteile: Zum einen erhöht sich die Verkehrssicherheit, da Autofahrer ihr Tempo anpassen und besonders aufmerksam fahren müssen. Zum anderen wird der Flächenbedarf reduziert, weil separate Geh- und Radwege entfallen können. In Verbindung mit den kleineren Begegnungsplätzen, die mit Sitzbänken und einzelnen Spielelementen ausgestattet sind, bietet der öffentliche Raum in und um das neue Quartier attraktive Orte der Begegnung und des Aufenthalts für alle Altersgruppen.

Mehrere Fuß- und Radwege schließen an den verkehrsberuhigten Bereich an und erschließen den westlich gelegenen Grünzug sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten werden über Wegeverbindungen der Parkplatz Waldseeweg sowie der Grün- und Spielzug „Mehrgenerationenparcour“ erschlossen. Die Wege schließen an das bestehende Fuß-

und Radwegenetz an und schaffen eine Verbindung in die Innenstadt sowie nach Süden in die offene Landschaft.

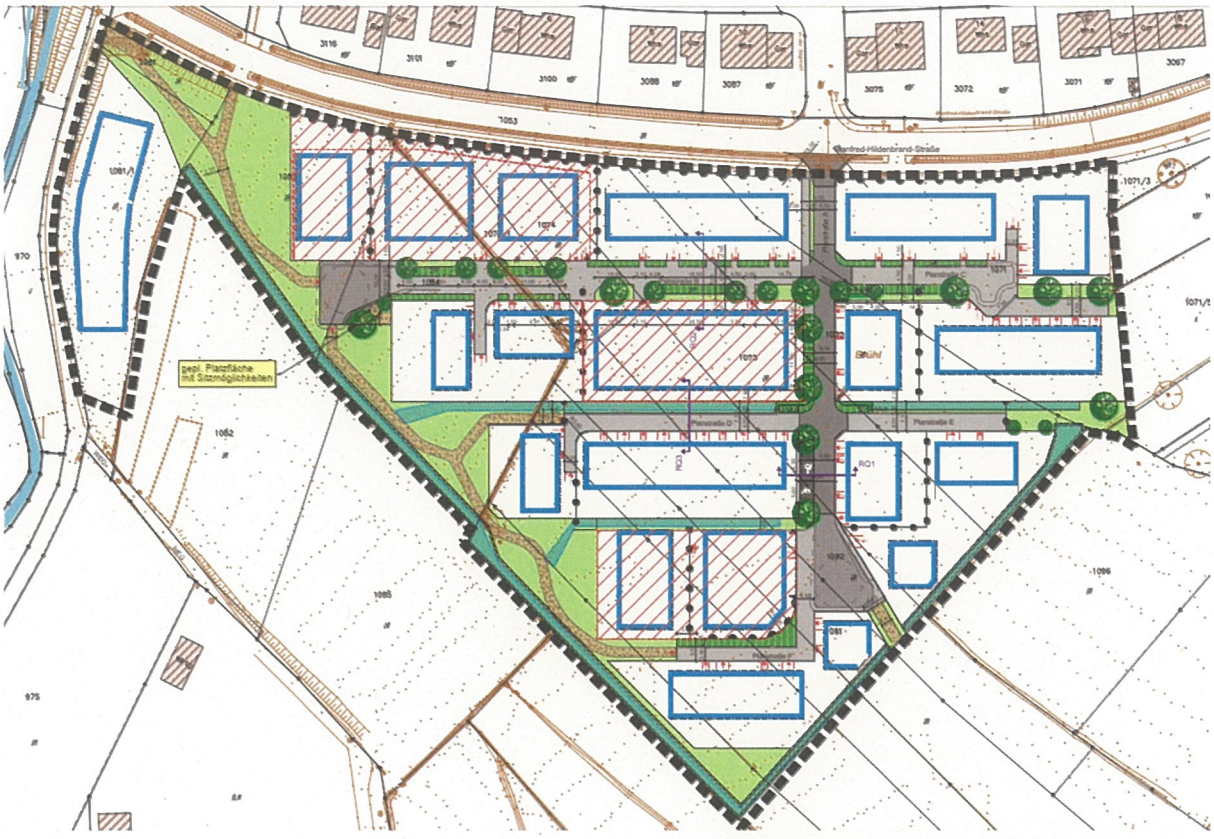


Abb. 15: Verkehrsplanung mit Baufenster
(Quelle: Wald + Corbe und bhmp, 2025)

6.4. Ver- und Entsorgung

Das Konzept sieht eine naturnahe Gestaltung des Grünzugs sowie eine wegebegleitenden offenen Regenwasserführung an ausgewählten Stellen vor. Die Oberflächenentwässerung der Straßenräume, Platzflächen und begrünten Dachflächen soll zum Teil mittels offener Entwässerungsgräben und -rinnen sowie zum Teil über Regenwasserkanäle gesammelt und in den Hofstetter Talbach eingeleitet werden. Schmutzwasser kann im Einmündungsbereich über das bestehende Kanalisationsnetz abgeleitet werden. Detailliertere Ausführungen zur Entwässerung sind dem Kap. 7 zu entnehmen.

Um die erforderlichen Pkw-Stellplätze im Quartier zu integrieren, sind neben oberirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken auch unterirdische Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Für die Planstraße A und B ist jeweils eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge vorgesehen. Die Stichstraßen C bis F können nicht von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden. Die Bewohner dieser Grundstücke bringen ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag zu den dafür eingerichteten Sammelplätzen in der Planstraße A.

Größere Rettungsfahrzeuge, die in den Stichstraßen C, D, E und F eingesetzt werden, verlassen das Gebiet nach Abschluss des Einsatzes bzw. nach Entschärfung der Gefahrensituation rückwärts.

Das Gelände soll um mindestens 0,5 m angehoben werden, um es an das Straßenniveau der Manfred-Hildenbrand-Straße anzugleichen. Durch die Anhebung des Geländes können die Aushubmassen direkt vor Ort verwendet werden. Dies trägt zur nachhaltigen Bodenverwertung bzw. zum Bodenrecycling bei.

6.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz

Mit dem neuen Wohnquartier wird die Stadt Haslach an ihrem südlichen Ortsrand baulich vervollständigt, sodass ein kompakter und zugleich mit der Kulturlandschaft verbundener Siedlungskörper entsteht. Um der Besonderheit der Randlage Rechnung zu tragen, wurde ein Freiraumgestaltungskonzept erstellt, das die Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebiets ausgestaltet und mit den Außengebietsflächen optimal verknüpft. Das Konzept sieht von Westen nach Osten und von Norden nach Süden verlaufende Grünachsen sowie begrünte Dächer vor, die eine Verzahnung mit der Landschaft und mit der Haslacher Grünstruktur herstellt. So knüpft der Grünzug im Westen an bestehende Grünstrukturen an und öffnet sich im Süden zur Landschaft. Hierdurch erfolgt eine optimale Einbettung des neuen Wohnquartiers in die gleichwohl von Besiedlung, Landwirtschaft und Wald geprägte Landschaft Haslachs. Dabei vereint der großzügig angelegte Grünzug unterschiedliche Nutzungen. Neben einem Ort der Begegnung und Erholung bietet er die Chance die biodiverse und ökologisch wertvolle Natur zu erleben und dient gleichzeitig als stadtklimatisch wichtige Kalt- und Frischluftschneise für das neue Quartier. Zusätzlich ist am südlichen Quartiersrand die Aufstellung von Kunsthorsten (Alternativ auch Nist- und Brutplätzen für andere Vogelarten) geplant, um Nistmöglichkeiten für die örtliche Vogelwelt zu schaffen. Um schließlich eine Integration der genannten biodiversen Grünflächen mit dem Quartier zu erreichen, sollen ausgehende „Grünfinger" in Kombination mit schattenspendenden Bäumen die baulichen Strukturen mit dem zentralen Grünzug verbinden. Die „Grünfinger" sind Grünflächen mit Wasserrinnen, die sich entlang der erschließenden Wohnstraßen befinden und an die westlich gelegene Grünflächen anschließen. So ergänzen die Grünflächen innerhalb des Gebiets zusammen mit den Quartiersplätzen, die zum Verweilen einladen, das Angebot des öffentlichen Raums. Die Wasserrinnen dienen der Gestaltung und gleichzeitig der Entwässerung. Eine weitere Wasserrinne befindet sich entlang des Gebietsrands im Süden.



Abb. 16: Freiraumkonzeption (Stand: Januar 2026)
(Quelle: bhmp)

7. Entwässerungskonzeption

Das Neubaugebiet „Brühl III“ ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem zu erschließen. Für den Anschluss des Schmutzwassers liegen Anschlussmöglichkeiten an das weiterführende Entwässerungssystem vor. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts erforderlich, das eine mögliche Versickerung, Rückhaltung und Ableitung in den westlich gelegenen Vorfluter bzw. eine Ableitung gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem prüft und rechnerisch nachweist.

Das Freiraumgestaltungskonzept sieht straßenbegleitende Grün- und Freiflächen, die in Teilbereichen Wasserrinnen beinhalten, entlang der Erschließungsstraßen vor (s. Kap. 6). Auf Grundlage des Freiraumgestaltungskonzepts wurde die Entwässerungskonzeption erstellt. Im Rahmen der Erstellung wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Geländeoberkanten im erschlossenen Zustand im gesamten Gebiet um mindestens 0,5 m erhöht werden.

Bemessungsgrundlagen

Die für die Bemessung der Regenwasserableitungstrassen verwendeten Bemessungsregen wurden auf Grundlage der Niederschlagshöhen der KOSTRA-DWD 2020 für die Ortslage der Stadt Haslach erstellt. Bei den Nachweisen der Überstaufreiheit ist für die neugeplanten Wohngebiete mit zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzten Untergeschossen eine Überstauhäufigkeit von T = 5 a sicherzustellen. Für den Nachweis der Überstaufreiheit der